



Bei vermieteten Gebäuden:

Für eine Steuerbegünstigung nach § 7h EStG ist § 177 BauGB zu beachten. Geltendmachung innerhalb der ersten 8 Jahre zu jeweils 9%, in den folgenden vier Jahren zu jeweils 7%

Beispielrechnung bei einem Steuersatz von 27%:

Investieren Sie beispielsweise 100.000€ bei einem Steuersatz von 27%, dann sind pro Jahr 9.000€ / 7.000€ der Kosten anrechenbar. Voraussichtliche Steuerersparnis über die Gesamtlaufzeit in Höhe von 27.000€.

Zu eigenen Wohnzwecken genutzte Gebäuden:

Für eine Steuerbegünstigung nach §10f EStG müssen die Voraussetzungen des § 7h oder § 7i EStG vorliegen. Geltendmachung innerhalb von 10 Jahren zu jeweils 9%

Beispielrechnung bei einem Steuersatz von 27%:

Investieren Sie beispielsweise 100.000€ bei einem Steuersatz von 27%, dann sind pro Jahr 9.000€ der Kosten anrechenbar. Voraussichtliche Steuerersparnis über die Gesamtlaufzeit in Höhe von 24.300€.

Einsicht auf die einzelnen Sanierungsgebiete gibt es hier:

Homepage der Stadt St. Wendel:  
[www.sankt-wendel.de/rathaus/stadtentwicklung/](http://www.sankt-wendel.de/rathaus/stadtentwicklung/)  
 Bauamt St. Wendel / Stadtplanung, Marienstraße 20  
 Stabsstelle Stadtentwicklung / Am Fruchtmarkt

Ihre Ansprechpartner / Impressum:

Bauamt - Stadtplanung  
 Marienstraße 20  
 66606 St. Wendel  
 Tel.: 0 68 51 - 809 1924  
 E-Mail: [bauamt@sankt-wendel.de](mailto:bauamt@sankt-wendel.de)

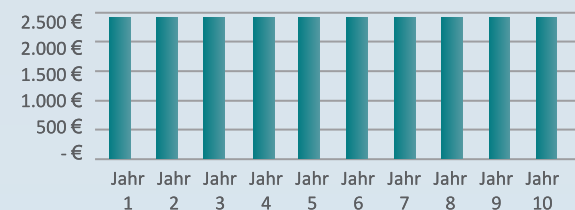
Stabsstelle Stadtentwicklung  
 Am Fruchtmarkt  
 66606 St. Wendel  
 Tel.: 0 68 51 - 809 1942  
 E-Mail: [stadtentwicklung@sankt-wendel.de](mailto:stadtentwicklung@sankt-wendel.de)

Bildquellen: Kreisstadt St. Wendel / Fotograf J. Bonenberger  
 1. Auflage / Stand 05\_2018

**Jährlicher  
 Steuervergünstigungsbetrag bei  
 27% Steuersatz** ■ 2.430 € / 1.890 €



**Jährlicher  
 Steuervergünstigungsbetrag bei  
 27% Steuersatz** ■ 2.430 €



St. Wendel



Sehr geehrte Bürgerinnen und Bürger, gemeinsam haben wir mit Ihnen ein Stadtentwicklungskonzept für ein „St. Wendel der Zukunft“ erstellt.

In dem Konzept sind vielfältige Anregungen definiert, wie sich unsere Stadt bis zum Jahr 2030 entwickeln soll. Ziel war es, Ihre Interessen und Vorstellungen aufzunehmen, abzubilden und umzusetzen. Denn nicht nur für Besucher und Touristen, sondern auch für uns St. Wendeler ist ein attraktives Erscheinungsbild der Innenstadt sowie der Stadtteile die Grundlage für eine hohe Freizeit- und Lebensqualität.

Während unserer gemeinsamen Treffen wurde oft nach Möglichkeiten zur Unterstützung von Investitionen an privaten oder ortsbildprägenden Gebäuden gefragt. Nun ist es für Sie möglich über die Ausweisung von Sanierungsgebieten bei der Modernisierung ihrer Immobilien finanziell entlastet zu werden. Denn Maßnahmen an Gebäuden, die innerhalb eines Sanierungsgebietes liegen, bieten den Eigentümern besondere steuerliche Vorteile.

Mit diesem Falblatt möchten wir Sie über die steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten informieren.

Ihr

*Peter Klär*  
Peter Klär  
Bürgermeister

1. Das Sanierungsobjekt muss sich innerhalb eines förmlich festgelegten Sanierungsgebietes befinden
2. Vorabstimmung der geplanten Sanierungsmaßnahmen mit der Stadt (Erläuterung Maßnahme, Kostenvoranschläge)
3. Schriftliche Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarung zwischen Eigentümer und Stadt vor Beginn der Baumaßnahme (nicht nachträglich)  
  
Mitzubringen sind:
  - Planungsunterlagen und Kostenermittlung (Planungsunterlagen und Kostenermittlung nach DIN 276 durch Architekten oder eigene Kostenzusammenstellungen anhand von Unternehmerangeboten)
  - Textliche Beschreibung der vorgesehenen Sanierungsmaßnahmen
  - Aktuelle Fotos vom Gebäude (innen und außen), die den Sanierungsbedarf belegen
  - Grundbuchauszug und Lageplan
4. Durchführung der Sanierung
5. Antrag auf Ausstellung einer Bescheinigung bei der Stadt mit Vorlage von Plänen, Original-/Schlussrechnungen, Modernisierungs-/Instandsetzungsvereinbarung

6. Bescheinigung durch die Stadt
7. Vorlage der Bescheinigung beim Finanzamt mit der Steuererklärung

### Bei vermieteten Gebäuden:

Eine Förderung nach § 7h Einkommensteuergesetz (EStG) greift für Herstellungskosten von Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen im Sinne des § 177 des Baugesetzbuchs ebenso auch für Herstellungskosten im Rahmen von Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen, das wegen seiner geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung erhalten werden soll.

Nach § 177 BauGB:

- Missstände liegen insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht.
- Mängel liegen insbesondere vor, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter
  1. die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird,

2. die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder
3. die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen, insbesondere geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Zum Beispiel sind der Neubau oder der Wiederaufbau von Gebäuden nicht begünstigt.

Die Eigentümer können, sofern sie Bauherr sind, die genannten Voraussetzungen vorliegen und in Deutschland zur Einkommenssteuer veranlagt sind, ihre Investitionskosten steuerlich absetzen.



*Alle Aussagen unter dem Vorbehalt der Bescheinigungsrichtlinie, aktuell gültiger Gesetze, tagesaktueller Urteile und Entwicklungen. Vorstehende Ausführungen sind rechtlich nicht verbindliche Erklärungen. Eine frühzeitige inhaltliche Abstimmung und Einzelfallprüfung mit dem Bauamt der St. Wendel ist erforderlich. Eine vorherige steuerliche Abstimmung wird empfohlen.*